3.2 TREGU I PASURIVE TË PALUAJTSHME

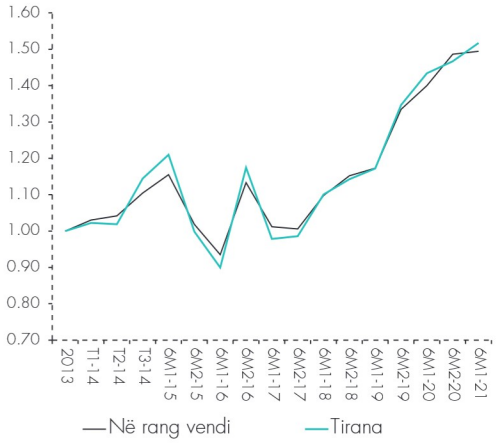
Në tregun e pasurive të paluajtshme, kërkesa dhe oferta vlerësohen në rritje.

Çmimet e banesave të llogaritura sipas Indeksit Fischer për shitjet e kryera gjatë periudhës, janë rritur me 0.5%, në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar dhe me 6.7% në krahasim me të njëjtën periudhë një vit më parë. Agjentët e tregtimit të pasurive të paluajtshme mbeten optimistë për të ardhmen afatmesme dhe afatgjatë të këtij tregu.

Treguesit që përdoren për monitorimin e ecurisë së tregut të pasurive të paluajtshme reflektojnë kërkesë dhe ofertë në rritje gjatë gjysmës së parë të vitit 2021. Treguesit cilësorë reflektojnë kushte të pandryshuara të bankave për kredi për pasuri të paluajtshme, por kërkesa nga individët për financimin e blerjes së banesave shfaqet në rritje. Teprica e kredisë për pasuri të paluajtshme ka shënuar rritje dhe agjentët e tregtimit të pasurive të paluajtshme raportojnë rënie të numrit të pronave të pashitura dhe përgjithësisht, rritje të çmimit të shitjes. Për sa i përket ofertës në këtë treg, kredia për ndërtim shënoi rritje në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar dhe ndaj një viti më parë, dhe numri i lejeve të ndërtimit të dhëna gjatë tremujorit të parë të 2021 ishte më i lartë ndaj të njëjtës periudhë një vit më parë. Për periudhën, në agregat, agjentët e tregtimit të pasurive të paluajtshme kanë raportuar çmime shitjeje më të larta ndaj gjashtëmujorit të kaluar. Çmimet e banesave të llogaritura sipas Indeksit Fischer për shitjet e kryera gjatë periudhës, janë rritur me 0.5% në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar dhe me 6.7% në krahasim me të njëjtën periudhë një vit më parë. Për shitjet e realizuara në zonën e Tiranës - që përfshin qendrën, periferinë dhe zonat jashtë qytetit - indeksi regjistroi një rritje prej 3.4% ndaj periudhës paraardhëse dhe 5.8% ndaj një viti më parë.

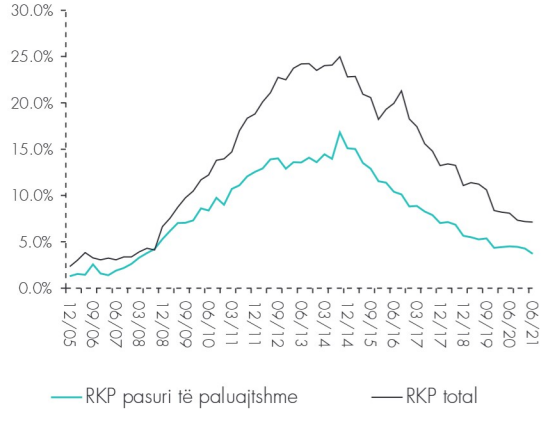
Pavarësisht pasigurive si rrjedhojë e pandemisë, agjentët e anketuar mbeten optimistë për periudhën e ardhshme, dhe dukshëm më optimistë për të ardhmen e këtij tregu në terma më afatgjatë. Kontributi i sektorit bankar në mbështetjen e kërkesës dhe ofertës në tregun e pasurive të paluajtshme ka qenë i rëndësishëm. Të dhënat e sektorit bankar për periudhën tregojnë një nivel më të lartë të tepricës së kredisë për pasuri të paluajtshme dhe përmirësim të cilësisë së saj gjatë periudhës dhe kundrejt një viti më parë. Stoku i kredisë për blerje pasurish të paluajtshme nga sektori i individëve shënoi rreth 120 miliardë lekë në fund të periudhës, duke u rritur gjatë saj me 5%, dhe me 11% kundrejt një viti më parë. Ecuria e kësaj kredie vijon të favorizohet nga mjedisi me norma interesi të ulëta dhe të qëndrueshme për këtë kategori kredie. Raporti i kredive me probleme për këtë lloj kredie ra në 3.7%, nga rreth 4.3% një gjashtëmujor më parë. Teprica e kredisë për ndërtim u rrit me 10% ndaj nivelit të raportuar në fund të vitit 2020 dhe me 7% ndaj një viti më parë. Pesha e kredisë për ndërtim zë 14% të tepricës së kredisë së bizneseve, dhe ka ruajtur nivele thuajse të pandryshuara nga ato të periudhave të mëparshme. Në fund të periudhës, stoku i kredive të kolateralizuara me pasuri të paluajtshme shënoi rënie ndikuar nga ecuria e kredive të kolateralizuara në monedhë të huaj. Brenda kësaj ndarjeje, 60% e stokut mbahet nga sektori i individëve dhe pjesa tjetër nga sektori i bizneseve.

Grafik 26. Ecuria e Indeksit Fischer të çmimit të banesave në rang vendi dhe për Tiranën



Burimi: Banka e Shqipërisë.

Grafik 27. Cilësia e kredisë për blerje pasurish të paluajtshme



Burimi: Banka e Shqipërisë.

Interesi i BSH-së në ecurinë e tregut të pasurive të paluajtshme nuk lidhet me detyrime ligjore të drejtpërdrejta, duke qenë se funksionimi i atij tregu varet nga faktorë që nuk përcaktohen nga banka qendrore (si për shembull, zhvillimet demografike apo sipërfaqja e tokës e disponueshme për ndërtim). Megjithatë, monitorimi i zhvillimeve në këtë treg është i rëndësishëm për të evidentuar situatat kur ecuria e çmimeve në atë treg është e paqëndrueshme. Kjo do të thotë që çmimet në treg nuk reflektojnë ndryshimet në kohë të faktorëve themelorë që përcaktojnë kërkesën dhe ofertën për pasuri të paluajtshme. Nëse çmimet po zhvillohen në mënyrë të paqëndrueshme, rritet stresi për grupe të caktuara të publikut dhe rritet mundësia që ato të korrektohen në mënyrë të papritur, duke krijuar humbje në pasurinë e agjentëve ekonomikë e financiarë që janë të ekspozuar në këtë treg. Sa më i lartë ekspozimi në pasurinë e këtyre agjentëve, aq më e madhe do të jetë humbja me të cilën ata mund të përballen dhe aq më e madhe është nevoja që të vlerësohet rezistenca e tyre ndaj këtyre skenarëve. Kjo qasje është e rëndësishme nga këndvështrimi i stabilitetit financiar, në drejtim të marrjes së masave për zbutjen e rreziqeve sistemike eventuale. BSH-ja po punon për të përmirësuar të dhënat dhe analizën në këtë drejtim.

HAPËSIRË INFORMUESE 3. PËRMBLEDHJE E REZULTATEVE TË VROJTIMIT "TREGU I PASURIVE TË PALUAJTSHME" DHE ECURIA E INDEKSIT TË ÇMIMIT TË BANESAVE PËR 6M I-2021

Informacioni mbi ecurinë e çmimeve dhe vlerësimin e situatës nga ana e agjentëve në tregun e pasurive të paluajtshme merret nëpërmjet vrojtimit në terren të një kampioni të përbërë nga 230 subjekte që kanë si aktivitet kryesor tregtimin e pronave të paluajtshme. Subjektet e zgjedhura janë agjentë imobiliarë dhe shoqëri ndërtimi shitjet e të cilave përfaqësojnë rreth 75%-80% të xhiros së të gjithë popullatës. BSH-ja realizon hartimin e pyetësorit, si dhe hedhjen dhe përpunimin e rezultateve, ndërkohë që Instituti i Statistikave mbulon intervistimin në terren, proceset kryesore të kampionimit dhe kontrollin fizik të pyetësorëve të plotësuar.

Vlerësimi i përgjithshëm. Vlerësimi i agjentëve për situatën e përgjithshme të tregut në krahasim me periudhën e kaluar është neutral dhe tregon që pjesa më e madhe e subjekteve vlerësojnë që situata nuk ka ndryshuar. Ky raportim shënjon një ndryshim të balancës negative ose kahut pesimist të vërejtur gjatë periudhave të kaluara. Në përgjigje të pyetjes "Si e vlerësoni situatën e tregut në krahasim me periudhën (gjashtëmujorin) e mëparshme?" balanca neto e përgjigjeve rezultoi 0.5%, ndërkohë që rreth 2/3 e përgjigjeve ishin neutrale – "pa ndryshim". Kjo vlerë shfaq ndryshim të dukshëm pozitiv edhe ndaj mesatares afatgjatë prej rreth [-21.9]%. I njëjti tregues i vlerësuar vetëm për subjektet që kanë raportuar shitje gjatë periudhës rezultoi, ashtu siç pritet, shumë më pozitiv, në vlerën 18.3%. Edhe ky raport tregon përmirësim të dukshëm në krahasim me periudhën e kaluar.

Ecuria e çmimeve dhe e shitjeve. Gjatë periudhës, Indeksi Fischer i çmimit të banesave në rang vendi shënoi rritje me 0.5%, rritje me 6.7% ndaj të njëjtës periudhë një vit më parë dhe rritje me 49.4% në krahasim me nivelin e periudhës bazë (viti 2013). Vëllimet e shitjeve të raportuara ishin më të larta në krahasim me gjashtëmujorin e kaluar për të gjitha zonat e vendit. Indeksi i Çmimit për Tiranën u rrit me 3.4% gjatë periudhës, me 5.4% ndaj të njëjtës periudhë një vit më parë dhe me 51.7% ndaj periudhës bazë (viti 2013). Çmimet mesatare në Tiranë raportohen të rritura në zonat periferike dhe jashtë qytetit, ndërsa në qendër të qytetit ndryshimet ishin të vogla. Për vendet bregdetare subjektet kanë raportuar çmime më të ulëta, ndërsa për zonat e tjera ndryshimet e çmimeve kanë qenë të papërfillshme.*

Numri i banesave të regjistruara. Agjentët kanë raportuar numër më të ulët banesash të reja të regjistruara në librat e tyre. Balanca neto e atyre që kanë raportuar rritje të numrit të banesave të regjistruara dhe atyre që kanë raportuar rënie të numrit të tyre, ishte rreth [-6.3]%, dhe kjo balancë është më e ulët ndaj asaj të periudhës së kaluar. Numri i pronave të pashitura, si për banesat, ashtu edhe për godinat tregtare, ka vijuar të shënojë rënie për disa gjashtëmujorë radhazi.

Koha mesatare e shitjes. Koha mesatare e shitjes së banesave në rang vendi nuk ka shënuar ndryshime në krahasim me periudhën e mëparshme dhe vlerësohet të jetë rreth 10.5 muaj. Për Tiranën, subjektet e intervistuara kanë raportuar një kohë mesatare shitjeje prej 9.6 muajsh dhe kjo vlerë nuk ka ndryshuar nga 6 muaj më parë; për zonën e bregdetit dhe për zonat e tjera, koha e shitjes u raportua përkatësisht 7.6 dhe 12.6 muaj. Vihet re që për zonën e bregdetit koha mesatare e shitjes ka shënuar rënie të dukshme nga niveli prej 10.6 muajsh i vlerësuar për gjashtëmujorin e kaluar.

Financimi nëpërmjet kredisë bankare. Sipas agjentëve, ashtu si në periudhën e kaluar, rreth 50% e pronave për banim dhe e atyre për përdorim tregtar të shitura prej tyre janë blerë me hua bankare. Nga këto, në rreth 80% të rasteve kredia ka mbuluar deri në 60% të vlerës.

Pritjet për të ardhmen. Pavarësisht pasigurive si rrjedhojë e situatës dhe ndryshe nga një gjashtëmujor më parë, agjentët raportuan pritje pozitive për ecurinë e tregut në territorin ku ata veprojnë për të ardhmen afatshkurtër dhe për periudhën më afatgjatë (deri në dy vjet). Numri i pronave që pritet të regjistrohen për shitje gjatë periudhës në vazhdim, sipas një balance neto prej 8%, pritet të rritet. Agjentët presin gjithashtu rritje të çmimeve të pronave të paluajtshme për banesat dhe pronat tregtare. Balancat neto për këto dy pyetje, ishin pozitive dhe shënuan vlerën 11%, duke reflektuar optimizëm nga ana e agjentëve.

Çmimi i qirasë. Çmimet e qirasë sipas agjentëve të intervistuar kanë shënuar rritje gjatë gjysmës së parë të vitit 2021, ndërkohë që kërkesa për të marrë prona me qira nuk vlerësohet të ketë pësuar ndryshime. Nevojitet të theksohet që përgjigjet për këtë seksion të pyetësorit, përgjithësisht, plotësohen për në zonën e kryeqytetit.

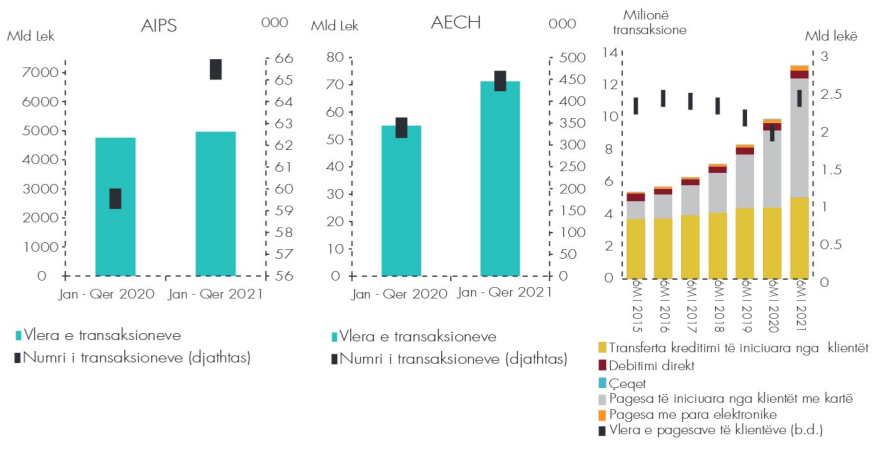
** "Zona të tjera" përfshin të gjitha zonat përveç Tiranës dhe zonës së bregdetit.*

3.3 SISTEMET E PAGESAVE

Infrastruktura bazë për klerimin dhe shlyerjen e pagesave në Lek ka vijuar të funksionojë me siguri dhe efikasitet. Gjatë periudhës është vënë re një rritje e ndjeshme e numrit dhe e vëllimit të pagesave të vogla dhe të mëdha, si dhe një rritje e përdorimit të instrumenteve të pagesave, duke përfshirë pagesat me karta dhe ato në formën joletë.

Gjatë gjysmës së parë të vitit 2021, infrastruktura bazë për klerimin dhe shlyerjen e pagesave në monedhë vendase ka vijuar të funksionojë me siguri dhe efikasitet, duke mbështetur qëndrueshmërinë financiare dhe zbatimin e politikës monetare. Në terma të aktivitetit të procesimit, në sistemin AIPS u kleruan gjatë periudhës rreth 65 mijë pagesa, me një vlerë prej 5,000 miliardë lekësh. Në krahasim me të njëjtën periudhë të vitit të kaluar, numri dhe vlera e transaksioneve kanë pësuar një rritje prej 10% dhe 4%. Në sistemin e pagesave me vlerë të vogël AECH, gjatë periudhës, janë kleruar rreth 450 mijë pagesa, me një vlerë mesatare për transaksion prej rreth 160,000 lekësh. Krahasuar me gjashtëmujorin e parë të vitit 2020, aktiviteti i sistemit AECH ka regjistruar një rritje të ndjeshme si në numër ashtu edhe në vlerën e pagesave. Për të dy këta tregues, rritja vjetore ishte rreth 30%.

Grafik 28. Ecuria e aktivitetit në sistemet AIPS dhe AECH, si dhe e instrumenteve të pagesave



Burimi: Banka e Shqipërisë.